

令和6年10月1日施行 市街化調整区域における 土地利用の規制緩和策 (開発行為の許可基準等)			市街化調整区域全域 (原則、災害危険区域等を除く)		諫早版「小さな拠点」 (小野地区・本野地区・長田地区・多良見地区) ※出張所、小学校、中学校、鉄道駅、主要交差点及びインターチェンジを中心とするおおむね半径500mの円の範囲内の区域
住宅系の緩和制度	40戸連たん区域	開発規模(面積)	住宅系	10,000㎡未満	10,000㎡未満
			業務系	—	5,000㎡未満
		新たな道路(開発道路)の設置		認める	認める
		連たん要件		・連たん戸数:40戸以上 (市街化区域を含む場合は、市街化調整区域内に5戸以上) ・敷地間の距離:100m以内	・連たん戸数:40戸以上 (市街化区域を含む場合は、市街化調整区域内に5戸以上) ・敷地間の距離:100m以内
		連たん基準日		平成27年4月1日	設けない
		建築物等の用途		・一戸建て住宅、長屋 ・共同住宅、寄宿舎及び下宿	・一戸建て住宅、長屋 ・共同住宅、寄宿舎及び下宿 ・店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの(沿道業務区域と重なる区域にあっては、店舗(店舗面積1,000㎡以内かつ床面積1,500㎡以内のもの)) ・自動車庫で床面積300㎡以内のもの ・保育所、老人福祉施設、診療所等 ・その他公益上必要な建築物等
		容積率／建蔽率		100％／60％ 以下	100％／60％ 以下
		敷地面積		180㎡以上(自己用は除く)	180㎡以上(自己用は除く)
		高さ		10m以下かつ地階を除く階数が3以下 (既存建築物は除く)	10m以下かつ地階を除く階数が3以下 (既存建築物は除く)
	指定既存集落区域	開発規模(面積)		1,000㎡未満	
		新たな道路(開発道路)の設置		認める	
		連たん要件		・連たん戸数:20戸以上 (市街化調整区域内に20戸以上の既存集落) ・敷地間の距離:100m以内	
		連たん基準日		令和6年4月1日	
		建築物等の用途		一戸建て住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿	
		容積率／建蔽率		100％／60％ 以下	
		敷地面積		180㎡以上	
		高さ		10m以下かつ地階を除く階数が3以下	
業務系の緩和制度	流通産業区域	開発規模(面積)		10,000㎡未満	
		建築物等の用途		準工業地域に建築可能な建築物のうち、倉庫、工場、自動車修理工場、自動車庫、事務所とする、ただし自己業務用に限る	
		容積率／建蔽率		100％／60％ 以下	
		高さ		10m以下かつ地階を除く階数が3以下	
		指定区域		多良見IC・諫早IC・栗面IC・長野IC・森山西ICを中心とするおおむね半径2kmの円の範囲内の区域で、40戸連たん区域(沿道業務区域と重なる区域を除く)及び指定既存集落区域を除く区域とする。	
		接道要件	倉庫・工場等	2以上の車線を有する幅員9m以上の道路に接続すること。	
	事務所		幅員6m以上の道路に接続すること。		
	沿道業務区域	開発規模(面積)		5,000㎡未満	
		建築物等の用途		・店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの、ただし自己業務用に限る ・自動車庫で床面積300㎡以内のもの、ただし自己業務用に限る	
		容積率／建蔽率		100％／60％ 以下	
		高さ		10m以下かつ地階を除く階数が3以下	
		指定区域		規則で定める国道・県道・市道の各境界からおおむね100mの範囲内の区域	
		接道要件		規則で定める国道等から直接車両等を乗り入れることが可能なこと。	